

Tartu Linnavalitsus

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

lpmko@tartu.ee

Teie 22.02.2022. a nr 9-3.2/DP-21-017

Meie 30.03.2022. a nr 1-2/137

Rõhu küla, Õunaaia tee 5 maaüksuse detailplaneering

Esitame korrigeeritud detailplaneeringu uuesti ülevaatamiseks ning lisame vastusena, kuidas oleme arvestanud Tartu linna poolt 22.02.2022 kirjaga nr 9-3.2/DP-21-017 esitatud märkustega:

1. Lisasime planeeringusse kontaktvööndi funktsionaalsete ning linnaehituslike seoste joonise, mille aluseks on kehtiv Tartu linna üldplaneering. Planeeringu joonistele on kantud nüüd ka väärtusliku maastiku ja väärtusliku põllumaa piirid. Neist lähtuvalt muutsime jooniseid selliselt, et kõik uued hooned asuksid väljaspool väärtuslikku põllumajandusmaad. Lisasime peatükki 3.2 ka väärtuslikku põllumaa hoonestamise kohta märkuse, et hoonestusala on näidatud selliselt, et uusi hooned ei ehitataks väärtuslikule põllumajandusmaale (v.a õppehoone kirdepoolses nurgas).
2. Krundi ehitusõiguse tabelisse on lisatud hoonete kõrguse asemel hoonete suurimad lubatud absoluutkõrgused.
3. Hoonestusalas on nüüd näidatud hooned suurustega, kus kõigi hoonete pindalad (sh olemasolevad hooned) annavad kokku maksimaalse ehitusaluse pindala ning olemasolevad ja uued hooned on joonistel tähistatud sama tingmäärgiga.
4. Sõiduautode parkimiskohtade arv on viidud kooskõlla normatiiviga; lisatud liikumisviiside analüüs peatükki 3.4; lisatud jalgrattaparklad (õppehoone ja kontorihoone lähedusse).
5. Jalakäijad ja sõidukid on planeeritud liikuma samas ruumis, joonistele on lisatud õueala piirid.
6. Arvestades naaberkrundi tulevase elamuala rajamisega on kompostimisväljak nüüd paigutatud krundi edela nurgast krundi lääneossa perspektiivsest elamualast kaugemale.
7. Planeeringu alusplaan on lisatud Geoarhiivi ning täiendatud viidet koordinaat- ja kõrgussüsteemi infoga.
8. Selle kohta, et Tartu linn ei võta kohustust avalike teede, rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega selliste kulude kandmiseks on lisatud soovitud tekst peatükki 3.10.
9. Sisukorda on esitatud märkus, et joonised on esitatud digitaalselt eraldi failidena.
10. Korrigeerisime seletuskirjas üldplaneeringu nimetust.
11. Tehnovõrgud:
 - a) uurisime, kas sademevett on vaja bioloogiliselt puhastada ning saime keskkonnaekspertidelt vastuse, et kuna heitveeks ei peeta sademevett (veeseaduse § 18 lg 2), siis parkla ja platside sademevee kraavi suunamiseks piisab, kui see läbi juhtida eelpuhastist (liiva- ja õlipüüdurist). Liiva-

, õlipüüdur on ette nähtud ala keskosas olevalt platsilt sademevee põhja poole uude kraavi suunamiseks, aga ka krundi lõunapoolse piiri ääres enne planeeringualast väljapoole sademeveetorustikku suunamist. Püüdurite asukohad on näidatud tehnovõrkude joonisel.

b) õppehoone maakütteks vajalik maa-ala on nüüd näidatud tehnovõrkude joonisel. Teised hooned on kavandatud kütta mõnel muul viisil, mis lahendatakse hoone projekteerimisel.

c) sideühendus on küll kontorihoones olemas, kuid juhuks, kui seda ei ole võimalik teistesse hoonetesse jagada, siis näitasime tehnovõrkude joonisel ära, kuhu on võimalik rajada uued kaablid. Teised trassid on kavandatud sissesõiduteest ida poole puude rivi kõrvale, sest seal on rohkem ruumi ning seal ei ole katendit, mille tõttu on neid torustikke hiljem lihtsam hooldada.

d) näitasime uue alajaama sissesõidutee lähedale, 2 m kaugusele krundipiirist.

e) lisasime päikesepaneelide kasutamise kohta soovitusel peatükki 3.6.5 ning küttekiikide kombineerimise kohta peatükki 3.6.7.

f) kooskõlastused hangime järgmises etapis.

g) muutsime perspektiivse sademevee kanalisatsiooni torustiku asukohta liigutades selle Õunaaia teele. Täiendasime sademevee lahenduse peatükki 3.6.1.

12. Joonised:

a) täpsustasime võimaliku hoone asukoha leppemarki ja asendasime „hoonestusõigusega alad“ „hoonestusalaga“.

b) lisasime leppemärkidesse alajaama ja maaparandussüsteemi maa-alad ning lisasime puuduvad leppemärgid.

c) olemasolevad hooned muudetud halliks.

d) geodeetiline alusplaan muudetud halliks.

e) naabruses asuvad Farmi maaüksuse hooned jäävad mõõdistusala piirist väga kaugele (ligikaudu 235 m), samuti ei ole naaberkrundi hoonete kõrguste kohta andmeid ehitusregistris, seega ei saa me neid planeeringu joonistele lisada.

f) hoonestusala on seotud krundipiiridega, kus see oli võimalik, kus mitte, siis väärtusliku põllumajandusmaa piiriga.

g) moodustatud DP_krunt kiht ja hoonestusala kihilt on nüüd teksti objektid viidud teisele kihile.

h) planeeringuala piir on viidud krundi piirile nii CAD-is kui pdf joonistel.

13. Planeeringu illustatsioon on koostamisel ning vajalikud lisad esitatakse hilisemas etapis.

14. Täname info eest. Planeering nüüd esitatud Tartu linna pilvekeskkonda.

Lugupidamisega

Reet Türkson

Kobras OÜ maastikuarhitekt-planeerija

tel 5566 2920, reet@kobras.ee